



APPORT SUR LE

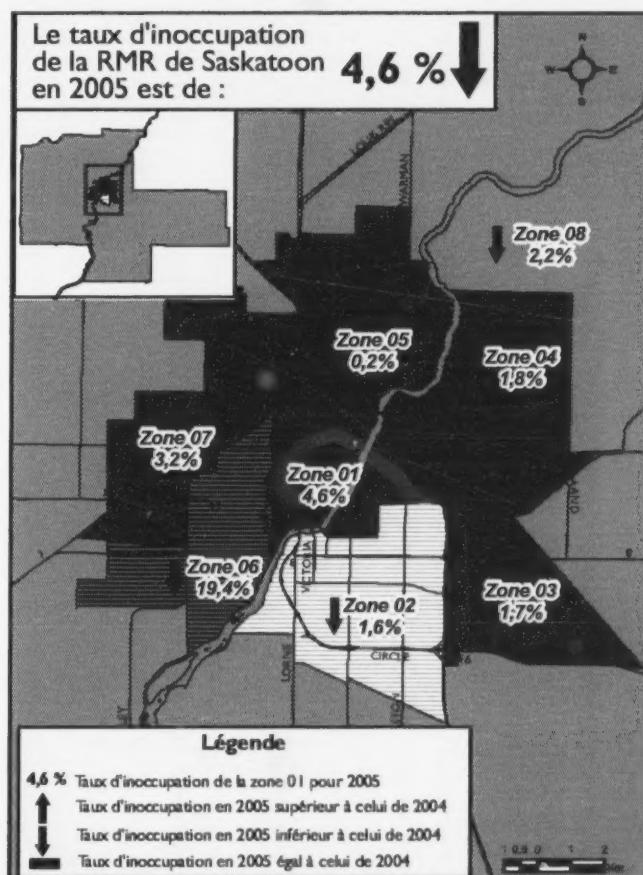
MARCHÉ LOCATIF

RMR DE SASKATOON

OCTOBRE 2005

Saskatoon : le taux d'inoccupation descend à 4,6 %

- A Saskatoon, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs a régressé de 1,7 point de pourcentage, passant de 6,3 %, en 2004, à 4,6 %, cette année. La région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon se situe au troisième rang au pays pour ce qui est de l'inoccupation des logements locatifs, et son taux dépasse la moyenne nationale de près de deux points de pourcentage.
- Le loyer mensuel moyen des logements de une chambre s'élève maintenant à 477 \$, en hausse de cinq dollars par rapport à celui relevé en 2004. Dans le cas des appartements de deux chambres, il a progressé de 4 \$ d'une année sur l'autre pour atteindre 584 \$.



SOMMAIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

- 2 Le taux d'inoccupation moyen diminue à Saskatoon en raison des gains aux chapitres de l'emploi et de l'immigration
- 2 Importantes variations du taux d'inoccupation moyen d'une zone à l'autre de la ville
- 2 Repli du nombre de logements disponibles
- 3 Loyers moyens : des légères augmentations ou des diminutions

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

- 3 Le taux d'inoccupation moyen montera à 5 % en 2006
- 4 L'offre abondante limitera la progression des loyers
- 4 Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs
- 5 Aperçu National
- 6 Carte des zones d'enquête
- 7 Description des zones d'enquête

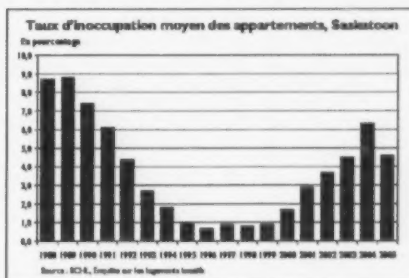
TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
- 2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
- 2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
- 2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
- 2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Le taux d'inoccupation moyen diminue à Saskatoon en raison des gains aux chapitres de l'emploi et de l'immigration

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs a régressé de 1,7 point de pourcentage, passant de 6,3 %, en 2004, à 4,6 %, cette année. Ces résultats renversent la tendance observée entre 2003 et 2004, période durant laquelle le taux était monté de près de deux points de pourcentage, portant ainsi Saskatoon aux premiers rangs des RMR canadiennes pour ce qui est de l'inoccupation des logements locatifs. Malgré la baisse observée en 2005, la RMR de Saskatoon occupe la troisième place au pays, et son taux dépasse la moyenne nationale de près de deux points de pourcentage.

Le fort repli du taux d'inoccupation moyen est attribuable à l'accroissement du solde migratoire, par suite de l'expansion rapide de l'emploi en 2005. En outre, l'univers de l'Enquête a été réduit : certains ensembles d'habitation du secteur Ouest étaient en rénovation et certains immeubles ont été convertis en copropriétés. Toutefois, ces dernières ont pu être achetées par des investisseurs qui souhaitent les donner en location; elles feraient donc partie du marché locatif secondaire et, par conséquent, du parc locatif.



Importantes variations du taux d'inoccupation moyen d'une zone à l'autre de la ville

Le marché locatif de Saskatoon se caractérise toujours par d'importantes variations du taux d'inoccupation moyen selon le secteur de la ville. Le taux

d'inoccupation moyen, tous logements confondus, est compris dans une fourchette allant de 0,2 %, dans la zone d'enquête Nord, à 19,4 %, dans la zone Sud-Ouest. Dans la catégorie des appartements de une chambre, le taux moyen est descendu de 1,5 point de pourcentage par rapport à 2004 et s'est établi à 3,3 %. Dans le cas des appartements de deux chambres, il s'est fixé à 5,3 %, en baisse de 1,9 point en regard de l'année dernière. Enfin, le taux moyen des appartements de trois chambres ou plus, qui sont peu nombreux dans l'univers, a régressé de 1,1 point de pourcentage et s'est élevé à 8,1 %.

Le taux d'inoccupation moyen est demeuré haut dans le Sud-Ouest de Saskatoon. Il s'est toutefois légèrement replié, passant de 20,3 %, en 2004, à 19,4 %, cette année. Cette zone représente 13 % du parc locatif visé par l'Enquête, mais 56 % des logements vacants s'y trouvent. Selon les données du Recensement de 2001 de Statistique Canada, les quartiers du Sud-Ouest de Saskatoon comptent une forte proportion de jeunes ménages ayant un faible revenu. Des études menées par cet organisme et la SCHL indiquent que les jeunes à revenu peu élevé sont généralement très mobiles. Or une grande mobilité se traduit par de hauts taux d'inoccupation moyens des ensembles situés dans les zones où les jeunes sont majoritaires.

Le taux d'inoccupation moyen le plus bas a été enregistré dans la zone d'enquête Nord de Saskatoon. D'une année sur l'autre, il est descendu de 3,8 à 0,2 %. Ces données, à l'instar de celles obtenues dans le secteur Ouest, contrastent avec les chiffres de 2004. Les résultats de nos recherches donnent à penser que la zone Nord a accueilli des personnes provenant d'autres quartiers et de l'extérieur de la ville.

La zone Ouest de Saskatoon a vu son taux d'inoccupation chuter de 8,5 points de pourcentage pour s'établir à 3,2 % en moyenne. Cette baisse est en bonne partie attribuable au fait qu'un grand nombre de logements étaient en rénovation et n'ont donc pas été visés par l'Enquête car ils étaient considérés

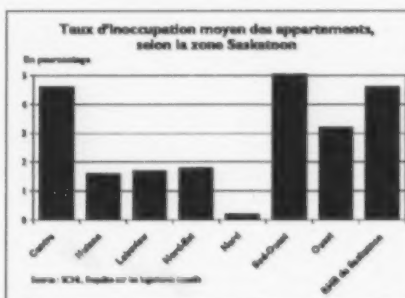
comme non disponibles. Nous prévoyons que les travaux de rénovation seront achevés au moment où l'Enquête sera menée l'an prochain et que les immeubles réintégreront le champ d'observation.

Toujours dans la zone Ouest, des logements ont été éliminés de la couverture de l'Enquête après leur conversion en copropriétés. Comme nous l'avons mentionné auparavant, ces logements convertis peuvent malgré tout être donnés en location. Les résultats de recherches révèlent que des copropriétés sont parfois achetées par des investisseurs qui les mettent sur le marché locatif; celles-ci ne sont toutefois pas intégrées à l'univers de l'Enquête.

Dans la zone centrale (centre-ville) de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen a considérablement augmenté. Toutes les catégories, à l'exception de celle des appartements de une chambre, ont été touchées. L'offre de logements pour aînés (logements-services locatifs et copropriétés) s'est développée au cours des trois dernières années. De toute évidence, ces logements ont attiré des aînés, ce qui s'est fait au détriment du parc locatif existant.

Repli du nombre de logements disponibles

Comme en 2004, les propriétaires-bailleurs devaient répondre à des questions sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. À Saskatoon, les données indiquent que le taux de disponibilité se situait à 6,7 % en octobre 2005, soit à près de 2 points de



pourcentage de moins qu'un an plus tôt et à plus de 2 points de pourcentage au-delà du taux d'inoccupation de 2005.

Loyers moyens : des légères augmentations ou des diminutions

À Saskatoon, les propriétaires-bailleurs et les locataires ont constaté que les loyers moyens ont peu changé cette année. Même si les taux d'inoccupation moyens ont régressé par rapport aux hauts niveaux de 2004, les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles n'ont pas osé exiger des augmentations suffisantes pour compenser la progression des coûts d'exploitation et d'entretien. Le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre s'élève maintenant à 477 \$, en hausse de 5 \$ en regard de celui relevé en 2004, tandis que celui des appartements de deux chambres est monté de 4 \$ pour atteindre 584 \$.

Dans la catégorie des logements de une chambre, le loyer moyen le plus élevé, 489 \$, a été enregistré dans la zone d'enquête Sud-Est de Saskatoon. La zone Nord-Est a affiché un loyer moyen légèrement inférieur, à savoir 488 \$ par

mois. Ces deux secteurs font l'objet d'une forte demande des étudiants qui souhaitent vivre près de l'université. Comme les logements sont de construction récente dans le Sud-Est, les propriétaires peuvent exiger des loyers plus élevés. Un loyer moyen relativement haut (487 \$) dans cette catégorie de logements est observé dans la zone Nord. Cette dernière profite de la proximité de nombreuses entreprises de fabrication.

Le loyer moyen des appartements de une chambre situés dans la zone Sud-Ouest a diminué quelque peu, passant de 380 à 378 \$ par mois. Une grande proportion des logements locatifs de ces quartiers ont été achevés durant la période de 1970 à 1979. Les coûts d'entretien et d'exploitation d'immeubles de cet âge doivent être relativement élevés, et pourtant le revenu des ménages est bas. Puisque le revenu des locataires est faible, les propriétaires peuvent difficilement exiger les augmentations de loyer importantes qui seraient nécessaires pour entretenir ces ensembles, compte tenu de la montée des coûts d'exploitation et d'entretien. Par conséquent, la détérioration des

propriétés peut contribuer aux hausses du taux d'inoccupation et aux baisses du revenu brut.

Dans la catégorie des logements de deux chambres, le loyer moyen le plus élevé a été observé dans le centre (677 \$ par mois). Dans ce secteur, on retrouve beaucoup de tours de béton, qui sont populaires auprès des aînés et des personnes qui travaillent aux deux hôpitaux et aux nombreux bureaux du centre-ville.

Les questions supplémentaires posées aux propriétaires et aux gestionnaires d'immeubles de Saskatoon ont permis d'apprendre que, dans près de 9 % des immeubles visés par l'Enquête, on utilise une certaine forme de stimulant pour attirer de nouveaux locataires et garder les locataires existants. Il s'agit d'un recul en regard des 13 % enregistrés l'an dernier. La robustesse de l'économie de Saskatoon en est peut-être à l'origine. On a plus souvent recours aux mesures incitatives dans les zones d'enquête Ouest et Sud-Ouest. Nous prévoyons que l'offre de telles mesures s'affaiblira encore lorsque la demande de logements locatifs se stabilisera.

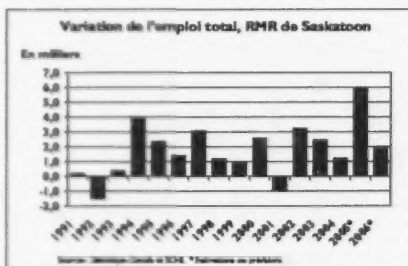
PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation moyen montera à 5 % en 2006

D'après les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen s'élèvera à 5,0 % en 2006. Un certain nombre de facteurs contradictoires doivent être considérés afin de connaître l'évolution des taux d'inoccupation moyens en 2006.

Comme elle favorise l'immigration, l'expansion de l'emploi stimule la formation de ménages. De façon générale, les immigrants optent pour le marché locatif à leur arrivée dans la province. L'emploi dans la RMR a affiché l'un des taux de croissance parmi les plus élevés jamais enregistrés. Selon nos prévisions, le nombre moyen de personnes occupées atteindra 129 400 en 2005. En 2006, la progression sera plus modeste (bien qu'encore solide) : 2 600 personnes occupées de plus seront signalées. Les répercussions positives de la croissance de l'emploi en 2005 se

feront sentir l'an prochain. En outre, l'emploi se développera de nouveau en



2006, ce qui favorisera l'immigration de ménages locataires.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. La légère majoration des taux hypothécaires et la montée du prix des habitations neuves et existantes feront en sorte que certains locataires

n'accéderont pas à la propriété, ce qui soutiendra la demande de logements locatifs.

Le redressement des taux hypothécaires et des prix ne réussira pas à neutraliser complètement le mouvement continu d'accession à la propriété chez les locataires. La remise sur le marché de logements actuellement en rénovation exercera également une certaine pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Dans la zone Sud-Ouest, les taux d'inoccupation se maintiennent depuis longtemps à de hauts niveaux, et les propriétés actuellement réhabilitées pourront être offertes en location au moment où sera menée l'Enquête l'année prochaine, ce qui contribuera aussi à la montée du taux d'inoccupation moyen.

L'offre abondante limitera la progression des loyers

La concurrence découlant de l'offre abondante de propriétés à louer et de la disponibilité de logements de revente relativement peu dispendieux limitera le potentiel d'augmentation des loyers en 2005. Les coûts d'exploitation et d'entretien progressent pour tous les types de logements locatifs, mais les possibilités de hausses de loyers, et l'ampleur de ces hausses, seront fonction du revenu des ménages de la zone de la ville où est située la propriété.

Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs

L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006. Les taux hypothécaires relativement bas seront une bénédiction pour les propriétaires-bailleurs car ils leur permettront de restructurer leurs ensembles sur le plan financier, d'acheter de nouveaux immeubles et de rénover leurs collectifs d'habitation existants afin d'en améliorer la qualité marchande.

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains

centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

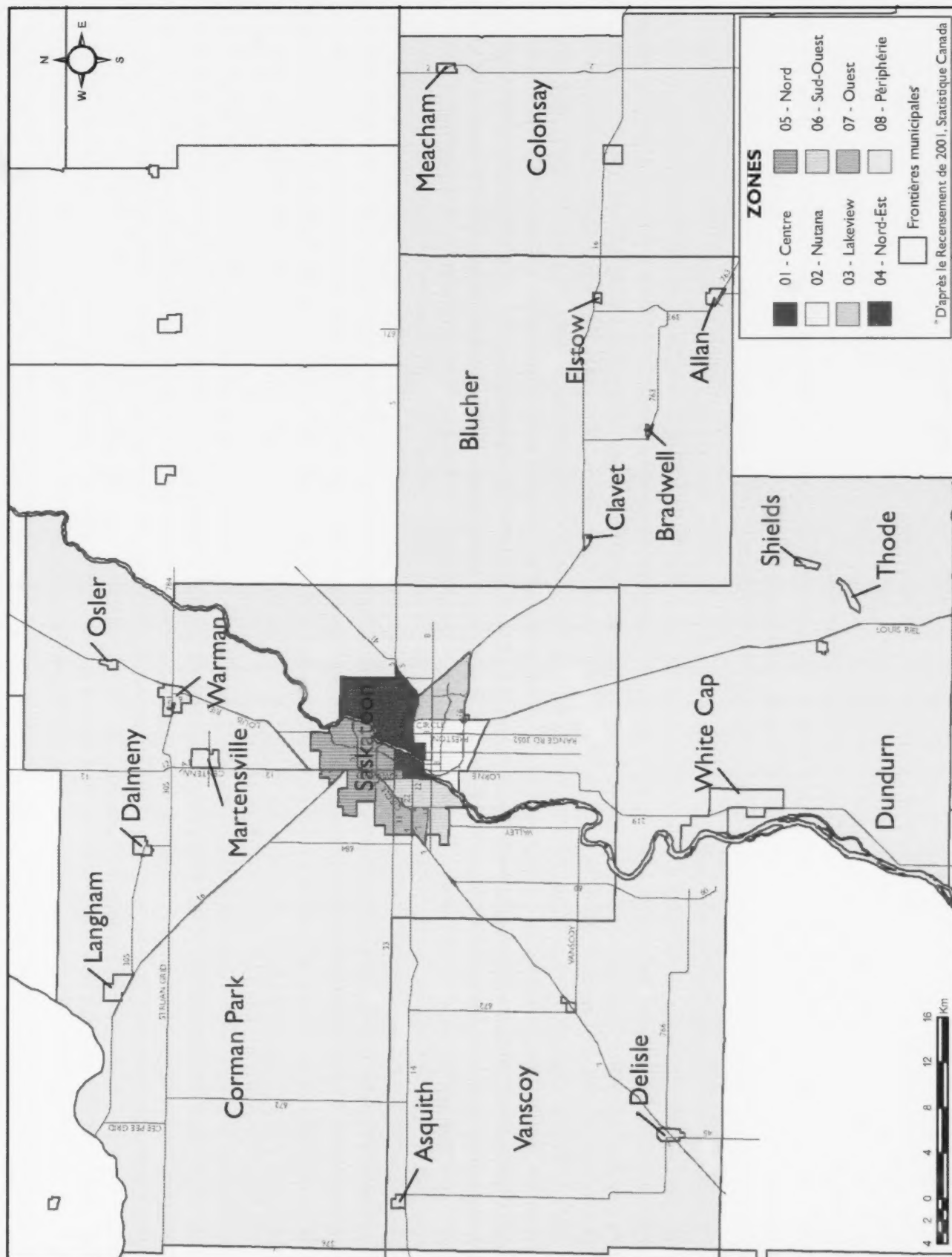
Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE SASKATOON	
Zone 1	Centre - Secteurs de recensement numéros 000.00, 007.00, 008.00, 015.00, 016.00.
Zone 2	Nutana - Secteurs de recensement numéros 000.00, 001.00, 002.01, 002.02, 003.00, 004.00, 009.00, 010.00, 011.01, 011.02, 011.03.
Zone 3	Lakeview - Secteurs de recensement numéros 000.00, 012.01, 012.02, 012.03, 012.04, 012.05.
Zone 4	Nord-Est - Secteurs de recensement numéros 000.00, 013.01, 013.02, 013.03, 013.04, 014.00.
Zone 5	Nord - Secteurs de recensement numéros 000.00, 020.00, 021.01, 021.02, 021.03, 021.04, 021.05, 022.00.
Zone 6	Sud-Ouest - Secteurs de recensement numéros 000.00, 005.00, 006.01, 006.02, 017.00, 019.00.
Zone 7	Ouest - Secteurs de recensement numéros 000.00, 006.03, 006.04, 018.01, 018.02, 018.03, 018.04, 018.05.
Zones 1-7	Ville de Saskatoon
Zone 8	Périphérie - Secteurs de recensement numéros 000.00, 100.00, 101.00, 102.01, 102.02, 103.00, 104.00, 105.00, 110.00.
Zones 1-8	RMR de Saskatoon

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée

selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	4,8	6,3	2,5	2,2	2,4	5,4	2,3	44,4	2,6	4,6
Zone 2 - Nutana	3,7	1,3	3,0	1,7	2,3	1,4	0,0	**	2,7	1,6
Zone 3 - Lakeview	3,4	0,0	2,8	0,6	2,9	2,3	0,7	0,0	2,7	1,7
Zone 4 - Nord-Est	1,3	1,2	1,9	1,0	3,0	2,4	8,3	0,0	2,7	1,8
Zone 5 - Nord	0,0	0,0	2,1	0,4	5,2	0,1	0,0	0,0	3,8	0,2
Zone 6 - Sud-Ouest	26,4	23,8	15,0	16,0	23,4	22,3	21,2	15,1	20,3	19,4
Zone 7 - Ouest	16,7	0,0	10,3	1,5	12,6	3,9	9,5	3,8	11,7	3,2
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,4	8,2	6,3	4,6
Zone 8 - Périphérie	**	**	5,3	0,0	8,0	2,0	0,0	4,3	5,4	2,2
Saskatoon (RMR)	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée

selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	373	377	517	521	673	677	710	**
Zone 2 - Nutana	365	366	467	475	593	600	748	**
Zone 3 - Lakeview	376	376	483	489	595	599	695	698
Zone 4 - Nord-Est	397	394	488	488	645	646	**	773
Zone 5 - Nord	411	429	483	487	577	575	630	656
Zone 6 - Sud-Ouest	315	312	380	378	459	455	536	525
Zone 7 - Ouest	396	403	469	475	545	552	595	603
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	372	374	472	478	582	585	630	630
Zone 8 - Périphérie	**	**	**	**	**	**	**	**
Saskatoon (RMR)	372	374	472	477	580	584	628	629

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005

selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	17	268	30	1 339	57	1 050	20	45	124	2 702
Zone 2 - Nutana	3	244	31	1 805	24	1 672	**	**	60	3 791
Zone 3 - Lakeview	0	28	3	499	33	1 407	0	145	36	2 079
Zone 4 - Nord-Est	1	84	5	478	18	740	0	44	24	1 346
Zone 5 - Nord	0	23	2	504	1	734	0	17	3	1 278
Zone 6 - Sud-Ouest	10	42	111	695	240	1 076	32	212	393	2 025
Zone 7 - Ouest	0	22	7	462	44	1 133	9	240	60	1 857
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	31	711	189	5 782	417	7 812	63	773	700	15 078
Zone 8 - Périphérie	**	**	0	19	1	50	1	23	2	93
Saskatoon (RMR)	31	712	189	5 801	418	7 862	64	796	702	15 171

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	6,8	8,6	4,7	4,6	4,2	7,6	7,0	46,7	4,8	6,9
Zone 2 - Nutana	6,9	4,0	4,6	3,6	4,5	3,9	1,3	**	4,6	3,8
Zone 3 - Lakeview	6,9	3,6	4,7	2,4	5,5	4,3	4,6	0,0	5,3	3,5
Zone 4 - Nord-Est	1,3	1,2	2,9	1,7	4,3	4,5	10,4	0,0	3,9	3,1
Zone 5 - Nord	8,0	0,0	4,4	2,6	8,3	2,5	5,9	23,5	6,8	2,7
Zone 6 - Sud-Ouest	33,4	31,0	16,5	18,0	25,9	24,2	22,2	17,5	22,4	21,5
Zone 7 - Ouest	20,0	9,1	13,9	4,1	14,6	5,6	11,9	5,8	14,1	5,3
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	8,5	7,0	6,7	5,3	9,5	7,4	11,8	10,2	8,5	6,7
Zone 8 - Périphérie	**	**	5,3	15,8	8,0	12,0	13,0	8,7	8,6	11,8
Saskatoon (RMR)	8,5	7,0	6,7	5,3	9,5	7,4	11,8	10,1	8,5	6,7

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)										
Avant 1940	**	**	5,7	4,5	3,2	2,5	**	**	5,9	4,9
1940 à 1959	3,2	4,9	2,5	2,9	9,9	7,3	10,9	12,3	4,8	4,8
1960 à 1974	5,1	3,3	4,1	3,5	5,5	4,5	12,0	2,0	4,9	3,9
1975 à 1989	5,6	4,0	5,6	2,9	8,5	5,6	8,6	9,2	7,6	5,0
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0	3,4	0,0	1,6	9,5	0,0	1,6	1,9
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	0,0	5,9	0,0	8,0	**	**	0,0	7,7
Tous les immeubles	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)								
Avant 1940	**	**	455	472	538	572	**	**
1940 à 1959	353	358	415	420	544	545	742	752
1960 à 1974	367	368	462	470	585	594	700	**
1975 à 1989	402	403	482	485	569	569	614	611
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	634	635	748	741	**	**
Tous les immeubles	372	374	472	477	580	584	628	629

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

**1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Saskatoon

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)										
3 à 5 unités	6,7	0,0	3,5	5,6	7,3	3,4	5,7	6,7	5,4	4,8
6 à 19 unités	6,9	5,7	4,6	4,4	8,9	5,9	5,8	9,6	6,6	5,3
20 à 49 unités	6,2	5,4	6,3	3,5	9,2	6,0	9,8	6,9	8,2	5,3
50 à 99 unités	2,9	0,0	3,6	0,2	2,2	3,4	13,3	13,3	3,3	2,5
100 unités et +	**	**	1,0	2,1	0,4	3,8	**	**	0,6	3,0
Tous les immeubles	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

**1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres**

RMR de Saskatoon

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	406	418	550	554	632	657
6 à 19 unités	346	348	428	437	530	536	642	636
20 à 49 unités	377	379	458	462	552	551	608	603
50 à 99 unités	406	403	534	533	653	660	660	677
100 unités et +	**	**	625	628	751	760	**	**
Tous les immeubles	372	374	472	477	580	584	628	629

**1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble**

RMR de Saskatoon

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	2,6	5,2	5,0	5,6	3,1	3,3	1,6	7,9	1,0	3,1
Zone 2 - Nutana	5,0	4,2	3,2	2,4	2,8	0,6	1,4	1,3	**	**
Zone 3 - Lakeview	**	**	3,5	1,1	2,5	1,6	3,3	0,6	**	**
Zone 4 - Nord-Est	1,5	3,1	2,7	0,9	4,0	1,4	1,5	3,0	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5 - Nord	16,0	0,0	0,9	0,5	4,5	0,2	2,5	0,0	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Sud-Ouest	9,8	10,7	20,3	20,2	20,8	19,4	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Ouest	**	**	13,2	4,4	12,3	3,8	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	5,3	4,9	6,6	5,3	8,2	5,3	3,3	2,5	0,6	3,0
Zone 8 - Périphérie	6,9	3,4	5,0	2,5	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saskatoon (RMR)	5,4	4,8	6,6	5,3	8,2	5,3	3,3	2,5	0,6	3,0

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Saskatoon**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saskatoon (RMR)										
Moins de 500 \$	5,9	4,5	5,7	4,1	16,4	17,1	**	**	8,4	7,4
500 à 549 \$	**	**	4,9	1,5	11,1	3,5	24,0	11,7	9,7	3,3
550 à 599 \$	**	a.l.e.	1,9	1,2	3,6	2,2	14,8	16,8	3,9	2,8
600 à 649 \$	**	a.l.e.	**	**	5,3	1,4	2,8	10,2	4,6	2,5
650 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,0	1,1	4,0	**	1,7	1,4
700 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	0,8	3,2	2,3	1,1	1,0	2,6
Toutes les fourchettes	5,6	4,4	4,8	3,3	7,2	5,3	9,2	8,1	6,3	4,6

**2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	14,8	0,0	12,5	**	11,6	0,0
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	4,1	0,6	6,8	0,0	5,3	0,3
Zone 3 - Lakeview	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone 5 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	20,0	7,5	**	9,1	5,7
Zone 7 - Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	**	**	3,7	7,4	9,3	5,3	6,5	2,6	7,5	3,9
Zone 8 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	9,4	10,9	**	0,0	8,2	9,1
Saskatoon (RMR)	**	**	3,7	7,4	9,3	6,3	6,4	2,6	7,6	4,3

**2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saskatoon**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	674	676	773	777
Zone 3 - Lakeview	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 4 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 7 - Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	**	**	456	441	595	619	673	695
Zone 8 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	516	520	**	672
Saskatoon (RMR)	**	**	456	441	582	601	671	694

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	24	**	**	0	35
Zone 2 - Nutana	**	**	**	**	1	171	0	161	1	340
Zone 3 - Lakeview	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 4 - Nord-Est	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0	60	0	70
Zone 5 - Nord	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6 - Sud-Ouest	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	3	15	**	**	7	123
Zone 7 - Ouest	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	**	**	2	27	16	300	13	491	32	820
Zone 8 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	7	64	0	13	7	77
Saskatoon (RMR)	**	**	2	27	23	364	13	504	39	897

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Saskatoon

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	0,0
Zone 2 - Nutana	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	5,3	s.o.	2,5	s.o.	4,1
Zone 3 - Lakeview	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**
Zone 4 - Nord-Est	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3,3	s.o.	2,9
Zone 5 - Nord	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 6 - Sud-Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	20,0	s.o.	**	s.o.	8,9
Zone 7 - Ouest	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Ville de Saskatoon (zones 1-7)	s.o.	**	s.o.	11,1	s.o.	8,0	s.o.	5,1	s.o.	6,5
Zone 8 - Périphérie	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	15,6	s.o.	0,0	s.o.	13,0
Saskatoon (RMR)	s.o.	**	s.o.	11,1	s.o.	9,3	s.o.	5,0	s.o.	7,0

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Saskatoon, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : msilenzi@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.